<u>附件C</u>

個案撮要

投訴差餉物業估價署 － 拖延了兩年才發出應課差餉通知

A先生成功投得一項物業的三年租約，但他要到租約生效差不多兩年後，才接獲該物業的應課差餉通知。須繳納的差餉額令A先生大感意外，因爲款額竟相等於物業租金的30%左右。A先生表示，倘若他一早知道差餉額如此高昂，他最初便不會承租該物業。同樣地，倘若當局早一點發出應課差餉通知，他亦會因爲差餉額過高，無利可圖，而把生意結束。

根據差餉條例的規定，徵收差餉的追溯期限不得超過24個月。因此，爲了保障稅收，首次徵收差餉通知書必須在物業開始徵收差餉日期起計24個月內，發給差餉繳納人。

差餉物業估價署在其服務承諾中承諾，會有85%應徵收差餉個案，可以在物業開始徵收差餉日期起計的12個月內，通知差餉繳納人該物業的應課差餉租值。

本署認爲A先生是由於在決定承租有關物業前，未有瞭解清楚最終須要承擔的整體財務開支，才會因爲差餉額較他所預期的高而蒙受經濟損失。雖則如此，本署仍認爲這宗投訴應該成立。這不單是因爲差餉物業估價署承認在發出應課差餉通知一事上有所延誤，亦是因爲該署遲遲未有將確實的差餉額通知A先生，無意中驅使他憑空揣測，滿以爲差餉額不至太高，結果，在知悉實際的差餉額後，頓覺大失預算，不知所措。

A先生應繳付的差餉額是經由專業評估方式計算出來。若A先生反對該數額，可以循法定途徑，提出上訴。A先生在生意上蒙受損失，是因為他所須繳納的差餉額高昂。因此，即使差餉物業估價署在發出應課差餉通知一事上有所延誤，也不會影響這個結果。話雖如此，如果差餉物業估價署能夠先行發出臨時通知書予A先生，則在某程度上應可減輕或免除A先生的苦惱。該署未有採取這項措施，只是按照例行程序行事，或會令人覺得該署處事不公，且未有充分顧及差餉繳納人的處境。

差餉物業估價署署長認同這項調查的結論，並會考慮在定期發給差餉繳納人問取物業資料，以便評估差餉額的物業詳情申報表中，附加一份單張，向差餉繳納人闡明該署各項服務承諾，並籲請他們在預定時限屆滿而仍未收到臨時估價通知書時，向該署查詢。新措施預計可在下一個財政年度初付諸實施。